



# Årsrapport 2021

## S:t Erik Markutveckling AB

Rapport från  
Stadsrevisionen  
Nr 47, 2022

Dnr: RVK 2022/49

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelsers ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som revisionsrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

S:t Erik Markutveckling AB

## Årsrapport 2021

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet under 2021.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik Markutveckling ABs styrelse för yttrande senast den 30 juni 2022.

Ulla-Britt Ling-Vannerus  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att S:t Erik Markutveckling AB i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

## Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Under året har revisionskontoret genomfört granskning av bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen. Granskningen visar att bolaget i stora delar har ett arbete för att efterleva dataskyddsförordningen, men att det behöver utvecklas.

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget hade inga rekommendationer i föregående års granskningar.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Arets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1	Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2	Ekonomiskt resultat .....	3
2.2.1	<i>Finansiellt resultat.....</i>	<i>3</i>
2.2.2	<i>Investeringar.....</i>	<i>4</i>
<b>3</b>	<b>Intern kontroll.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bolagets arbete med intern kontroll.....	5
3.2	Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen .....	6
<b>4</b>	<b>Uppföljning av tidigare års granskning.....</b>	<b>8</b>
	Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	9
	Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....	10

# 1 Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Ulla-Britt Ling-Vannerus och suppleant är Barbro Ernemo. I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Örjan Palmqvist m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

## 2 Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisningar och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutande mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges sju verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts.

Jämfört med föregående år har utfallen för årsmålen avseende verksamhetsmålet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” försämrats. Av de fyra indikatorer som är kopplade till målet har årsmålet nåtts för två. För ett, indikatorn om köpt energi, har årsmålet nåtts delvis. Det beror på att beståndet av byggnader har ökat i och med årets förvärv, och att förvärvet inte har beaktats i budgeten. Det fjärde, el- och värmeproduktion baserad på solenergi, når inte årsmålet. Enligt bolagets redovisning finns problem i mätningen av solenergi på en av bolagets byggnader.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och vissa fall indikationer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Vad gäller direktivet om att bolaget löpande ska pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens utveckling konstateras att sju bolag och ett antal fastigheter har tillträtts under 2021. Tre bolag och 28 byggnader har förvärvats från Stockholms Hamn AB, där merparten av byggnaderna ska ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Fastighets AB Hamburg med en tomträtt i Värtahamnen har tillträtts

som del i planeringen av bostäder, skola och infrastruktur i Norra Djurgårdsstaden. Ett tidigare förvärv av Fastighets AB Valsverket tillträdde under året. Förvärvet har betydelse för kommande stadsutveckling i Ulvsunda.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

### 2.2.1 Finansiellt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2021.

Resultat (mnr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Avvikelse 2021,%	Utfall 2020
Intäkter	301	358	57	19 %	297
Kostnader	-211	-250	-39	18 %	-130
varav av- och nedskrivningar	-76	-91	-15	20 %	-76
Finansnetto	-20	-19	1	5 %	-17
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	70	89	19	27 %	134

S:t Erik Markutveckling AB resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 89 mnr, vilket är 19 mnr högre än fullmäktiges resultatkrav. Det högre utfallet förklaras till största delen av förvärv under året som har påverkat både intäkter och kostnader.

Verksamhetens intäkter uppgår till 358 mnr, vilket är 57 mnr (18 procent) högre än budget. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 159 mnr, vilket är 23 mnr (17 procent) högre än budget. Under 2021 har koncernen utökats med sju nya bolag, varav två holdingbolag och fem fastighetsägande bolag. Endast förvärvet av Fastighets AB Valsverket var beaktat i budgeten, vilket har medfört högre hyresintäkter och förvaltningskostnader.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2020 har både verksamhetens intäkter och verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster ökat genom att förvaltningen har omfattat ett ökat antal byggnader.



## 2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Budget-avvikelse 2020
Investeringar	370	679	-309	

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker 309 mnr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på att endast ett av bolagsförvärven har varit budgeterat. Bolagets förvärv sker på uppdrag av Stockholms Stadshus. Förutom bolagsförvärv består investeringarna främst av hyresgäst-anpassningar och energibesparande åtgärder samt detaljplanearbete.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

## 3 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Av genomförda granskningar framgår att bolagets arbete för att efterleva dataskyddsförordningen behöver fortsätta att utvecklas. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

### 3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats. Endast mindre avvikelser har identifierats och dessa har gällt området anskaffning och inköp. Bristerna har påtalats för ansvariga. Resultatet av kontrollerna kommer att redovisas för styrelsen i mars 2022.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra.

## 3.2 Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen

En granskning har genomförts för att bedöma bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen och i tillämpliga delar arbetet med informationssäkerhet. Den sammanfattande bedömningen är att bolaget i stora delar har ett arbete för att efterleva dataskyddsförordningen, men att det behöver fortsätta utvecklas.

Bolaget har totalt sex stycken anställda inklusive VD, vilken tillika är informationssäkerhetssamordnare. Bolaget har anlitat ett externt dataskyddssombud, och utsett en dataskyddssamordnare. Dataskyddssombudet ska enligt dataskyddsförordningen ha en oberoende ställning och bland annat övervaka efterlevnaden av den allmänna dataskyddsförordningen. Bolagets dataskyddssamordnare samarbetar tätt med dataskyddssombudet vid bl.a. uppdatering av registerförteckning, samt ansvarar gemensamt för dataskyddssombudets funktionsbrevlåda. Implementeringen av dataskyddsförordningen på bolaget har framförallt genomförts av dataskyddssombudet och dataskyddssamordnaren. Dataskyddssombudet är även operativ i arbetet med registerförteckningen, vilket riskerar påverka dennes oberoende och kontrollerande funktion. Bolaget har en handbok inom området som exempelvis omfattar rutin för upprättande av registerförteckning och rutin för incidentrapportering till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Dataskyddssombudet har under våren genomfört utbildningar med samtliga anställda.

För att uppfylla dataskyddsförordningens krav på registerförteckning måste alla förvaltningar och bolag inventera samtliga personuppgiftsbehandlingar som hanteras i verksamheten och dokumentera dessa i en registerförteckning. Enligt intervjuade inventeras nya personuppgiftsbehandlingar löpande och medarbetare är uppmärksamma på de personuppgifter som finns i dokument och handlingar som ingår i arbetet. Dataskyddssombudet bedömer att bolaget inventerat samtliga personuppgiftsbehandlingar och registerförteckningen uppges vara fullständig.

Stadens riktlinjer för informationssäkerhet föreskriver att alla stadens informationstillgångar ska vara klassificerade, och att klassificering bör ske minst årligen om inga större förändringar skett i systemet som behandlar personuppgiften. De personuppgiftsbehandlingar som är identifierade i registerförteckningen är enligt uppgift klassificerade, vilket enligt intervju även avser bolagets information i stadens centrala system. Bolaget har upprättat en mall för hur informationssäkerhetsklassificeringar ska genomföras, som

framgår av bolagets handbok inom området. Av intervjun framkommer att bolaget ser över informationsklassificeringar löpande i samband med att registerförteckningen uppdateras.

En konsekvensbedömning ska, enligt dataskyddsförordningen, utföras om en behandling av personuppgifter sannolikt leder till en hög risk för den registrerades integritet, rättigheter och friheter. Bolaget har i sin handbok rutiner för när och hur en konsekvensbedömning ska utföras.

Som ett led i skyldigheten att övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen, anges av IMY:s Riktlinjer om dataskyddsbud, att dataskyddsbud regelbundet och systematiskt bör analysera och kontrollera huruvida bestämmelser om behandlingen efterlevs. Vidare anges att bolagsstyrelsen ska kunna visa att verksamheten efterlever dataskyddsförordningen. Det framgår av granskningen att arbetet med kontroller inte sker strukturerat utan utifrån identifierade behov. Dataskyddsbud har dock planerat kontroller under 2021 och anger att dessa kommer att rapporteras i dataskyddsbudets årsrapport. Enligt uppgift kommer bolagets dataskyddsbud i samband med framtagandet av sin årsrapport 2021 att ta fram en plan för hur dennes arbete bäst genomförs i bolagets organisation för att uppnå kontinuitet.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsbudets oberoende.

## **4 Uppföljning av tidigare års granskning**

Revisionen gör årligen uppföljningar av de rekommendationer som lämnats utifrån tidigare års granskning av bolagets verksamhet. För bolagets del finns inga kvarstående rekommendationer från tidigare år. De rekommendationer som lämnas i granskningen av bolagets verksamhet 2021 redovisas i bilaga 1.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Arsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2021	Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende				Följs upp 2022.

## Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

### Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att bolaget har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

### Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

### Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande      Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.

Delvis tillfredsställande                      Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

## Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, - eller bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

## Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.



### **Bedömning:**

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.